

Steuern

Wenn Privatpersonen plötzlich als Immobilienhändler gelten

Julia von Ah · Wer immer wieder Immobilien kauft, um diese mit Gewinn zu verkaufen, gilt landläufig als Liegenschaftenhändler. Liegenschaftenhändler im Sinne des Steuerrechts können aber auch Erben sein, die eine privat gehaltene Parzelle erben, überbauen und einige Einheiten veräussern, um die übrigen Einheiten behalten und vermieten zu können. So erging es zwei Geschwistern, die drei Fünftel einer unbebauten Parzelle von 1760 Quadratmetern erbt. Sie kauften die restlichen zwei Fünftel, trennten 300 Quadratmeter ab und errichteten auf dem übrigen Grundstück ein Haus mit 15 Stockwerkeinheiten. Innerhalb eines Jahres verkauften sie 6 Einheiten. Die übrigen 9 Appartements vermieteten sie.

Die Walliser Steuerverwaltung sah darin ein gewerbsmässiges Vorgehen und erfasste den Gewinn von je 500 000 Fr. (nach AHV) mit der Einkommenssteuer (Bund und Kanton) statt nur mit der kommunalen Grundstückgewinnsteuer. Das Bundesgericht (Urteil vom 16. 5. 2011, 2C_907/2010) schloss sich dieser Meinung an, da die Geschwister eine umfangreiche unbebaute Parzelle teils ererbt und teils erworben hatten, ein Haus mit 15 Einheiten errichten liessen und innerhalb eines Jahres 6 Einheiten gewinnbringend verkaufen konnten. Für die Überbauung bildeten die Geschwister im Ergebnis eine einfache Gesellschaft, was für sich laut Bundesgericht ein weiteres Indiz für ein gewerbsmässiges Vorgehen ist. Dass Personen, die zusammen bauen, eine einfache Gesellschaft bilden, ist jedoch auch im privaten Umfeld üblich und deutet für sich noch nicht auf Gewerbsmässigkeit hin. Laut Bundesgericht sprengt auch die Finanzierung der 9 Einheiten durch den Gewinn den Rahmen der «privaten» Vermögensverwaltung. Solche ökonomische Vorsicht ist aber nicht der selbständigen Erwerbstätigkeit vorbehalten, sondern volkswirtschaftlich auch im privaten Vermögensumfeld gewünscht. Ein Indiz für eine selbständige Tätigkeit kann sie daher nicht sein. Hätten die Geschwister einen Kredit aufgenommen, statt zu verkaufen, wäre ihnen wohl Gleiches attestiert worden, da substanzielle Fremdfinanzierung als ein starkes Indiz für gewerbsmässiges Vorgehen gilt.

Einmal mehr bestätigt das Gericht

damit seine strenge Praxis, die eine Überbauung einer ererbten Parzelle und den Verkauf einiger Einheiten als gewerbsmässig qualifiziert. Spätestens bei der Veräusserung der ersten Einheiten greift diese Qualifikation und unterliegt der Gewinn den Abgaben (Steuern/AHV). Und wer einmal Händlerstatus hat, behält ihn mit Bezug auf die in diese Tätigkeit involvierten Liegenschaften bei.

.....
Julia von Ah, dipl. Steuerexpertin, Partnerin von Ah & Partner AG, Zürich.